

Asemakaavan selostus

Luonnos 7.12.2020

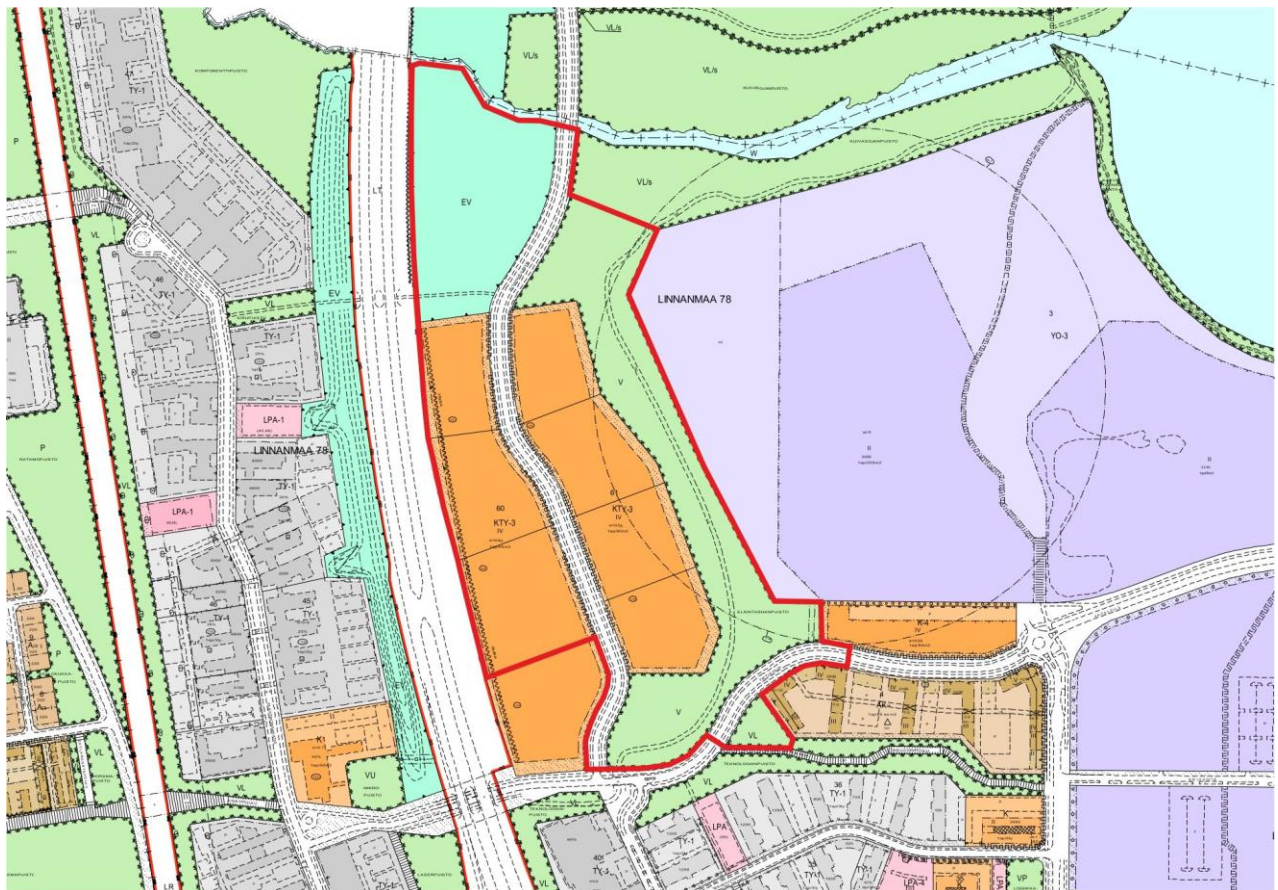
Oulun kaupungin Linnanmaan kaupunginosan kortteleita 60–61 sekä suojaviher, virkistys-, ja ka-
tualuetta koskevaan asemakaavaan

(Ritaharjuntie)

Kaavatunnus 564-2487

Diaarinumero OUKA/10611/2020

Selostus päivitetty 0.0.2020



Kuva 1 Voimassa olevalle asemakaavakartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muutosta suunnitellaan

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	4
2.3.	Asemakaavan sisältö.....	4
2.4.	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.5.	Asemakaavan toteutus	4
3.	Lähtökohdat	5
3.3.	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	5
3.3.1.	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.3.2.	Rakennettu ympäristö	10
3.3.3.	Maanomistus.....	12
3.4.	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
3.4.1.	Yleiskaava	12
3.4.2.	Voimassa olevat asemakaavat	13
3.4.3.	Rakennusjärjestys	14
3.4.4.	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	14
3.4.5.	Pohjakartta.....	15
3.5.	Kaava-alueita koskevat selvitykset	15
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	27
4.3.	Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.4.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.5.	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.5.1.	Osalliset	27
4.5.2.	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.6.	Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.6.1.	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet	28
4.6.2.	Oulun kaupunkistrategian tavoitteet	28
4.6.3.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen	29
4.6.4.	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	29
4.6.5.	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	29
4.6.6.	Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.....	29
4.6.7.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
5.	Asemakaavan kuvaus	30
5.3.	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	30
5.4.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	31
5.5.	Kaavan vaikutukset.....	31
5.5.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.5.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.5.3.	Vaikutukset talouteen.....	32
5.5.4.	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	32
5.5.5.	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	32
5.5.6.	Vaikutukset liikenteeseen	33
5.6.	Ympäristön häiriötekijät	34
5.7.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	34
5.8.	Nimistö	35
6.	Asemakaavan toteutus	36

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Linnanmaan kaupunginosan kortteleita 60–61 sekä suojaviher-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Linnanmaan kaupunginosan korttelit 60 ja 63 sekä suojaviher-, virkistys- ja katualuetta.

Kaavan nimi: Ritaharjuntie

Kaavatunnus: 564-2487

Kaavan laatija: Anne Olsbo/ Sisko Repola
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
14.10.2020

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 16.10.2020

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2020

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Linnanmaan kaupunginosassa noin 7 km etäisyydellä kaupungin keskustasta.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Kaavanmuutosluonnos

Liite 4. Kaavamerkintöjen selitykset

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavanmuutosalueesta on laadittu:

- Liikenteellisten vaikutusten arviointi Ramboll 2020
- Luonto- ja maisemaselvitys Sitowise 2020
- Maaperäselvitys Geopudas 2020
- Meluselvitys Ramboll 2020
- Hulevesiselvitys Ramboll 2020
- Ritaharjuntien yleissuunnitelma, alustava Ramboll 2020

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutos koskee Linnanmaan kaupunginosan kortteleita 60 ja 61, niiden välissä olevaa Ritaharjuntien katualuetta sekä osia kortteleihin rajoittuvista suojaviher- ja virkistysalueista.

Suunnittelualueelle on tehty suunnitteluvaraus Nokia Solutions and Networks Asset Management Oy:lle ja Nokia on hakenut suunnitteluvarausalueelle asemakaavan muutosta.

Kaavanmuutoksessa muutetaan Ritaharjuntien linjausta ja korttelialueiden muotoa siten, että ne soveltuisivat muodoltaan ja kooltaan nykyistä paremmin paljon tilaa vaativien toimisto-, tuotekehitys- ja tuotantotilojen rakentamiseen. Kaavanmuutoksessa esitetään Ritaharjuntielle uusi sijainti siten, että toimitilakorttelialueiden kokoa voidaan kasvattaa ja samalla parantaa myös riittävä alueen toimivuutta.

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa.

2.5. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen Linnanmaalla kuuluvat korttelit 60 ja 61, niiden väliin sijoittuva Ritaharjuntie sekä ympäröiviä suojaviher- ja virkistysalueita. Korttelit ovat rakentamattomia lukuun korttelin 60 tonttia 1, jossa on Bittium Oyj:n toimitilat. Rakentamattomien korttelien alueilla on hoidettua taajamametsää. Suunnittelualueen sen itäpuolelle sijoittuvan Suomen Yliopistokiinteistön omistaman alueen väliin jää virkistysaluetta ulkoilureitteineen. Pohjantien alittavan kevyen liikenteen reitin pohjoispuolella on koivikkoa, joka rajautuu Kuivasojaan



Kuva 2 Suunnittelualue rajattuna vuoden 2020 ilmakehuvaan

Luonnonympäristön ja sen arvot

Alueelle laadittujen selvitysten mukaan suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura-alueita. Selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyypppejä eikä vesilain 11 §:n suojeltuja vesiluontotyypppejä. Selvitysalueelle ei myöskään sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, eikä muinaisjäännöksiä.

Kuivasoja on tyypiltään havumetsävyöhykkeen purot ja pikkujoet -luontotyyppiin sisältyvä kohde (valuma-alue alle 100 km²). Kyseinen luontotyyppi on valtakunnallisesti vaarantunut (VU) ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen (EN). Kuivasoja on selvitysalueella luonnontilainen lukuun ottamatta joen ylittävää tiesiltaa sekä moottoritien kuivatusoja.

Kaavanmuutosalueen itäisin reuna on osa laaja-alaista isovarpurämettä, joka on aikanaan ojitettu. Isovarpurämeet ovat valtakunnallisesti silmälläpidettävä luontotyyppi (NT), ja Etelä-Suomessa vaarantunut (VU). Rämeen piirteet ovat säilyneet verraten hyvin lajistoa myöten. Puuston kasvu on kuitenkin selvästi vahvistunut erityisesti ojien ja polkujen/kevyenliikenteen väylien reunoilla. Luonnontilaisin ja edustavin osa käsittää ulkoilureitin itäpuoleisen osan isovarpurämeestä.

Muutoin selvitysalueella ei esiinny sellaisia luonnontilaisen kaltaisia ympäristöjä, jotka täyttäisivät uhanalaisten metsä- tai suoluontotyyppien piirteet.



Kuva 3 Ote luonto- ja maisemaselvityksen kuvituksesta, (Sitowise) alueen pohjoisosassa heinittyä koivikkoa.



Kuva 4 Ote luonto- ja maisemaselvityksen kuvituksesta, (Sitowise) moottoritien meluvalli ja koivikkoa

Luonto- ja maisemaselvitys on laadittu vuonna 2018 (Sitowise) Kaijonharju- Linnanmaa kaavarunkotyön yhteydessä. Selvitystä on täydennetty vuonna 2019 ja vuonna 2020 selvitystä on vielä tarkennettu erityisesti Kuivasojan varren ympäristöstä.

Maisemarakenne

Suunnittelualue, kuten koko Linnanmaan alue on Oulun seudulle tyypilliseen tapaan hyvin tasaista. Suunnittelualue rajautuu Kuivasojaan pohjoisessa. Kuivasjärvi laskee mereen Kuivasojan kautta. Ritaharjuntien katu ympäristöä lukuun ottamatta suunnittelualue on maisematilana suljettua taajamametsää.



Kuva 5 Ote luonto- ja maisemaselvityksen kuvituksesta (Sitowise) Ritaharjuntien eteläosan sekametsiä.

Linnustosta

Linnanmaan -Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä Sitowise on laatinut alustavaa linnustoselvityksen täydennystä kesällä 2020.



Kuva 6 Linnustoselvityksen täydennyksen rajaus

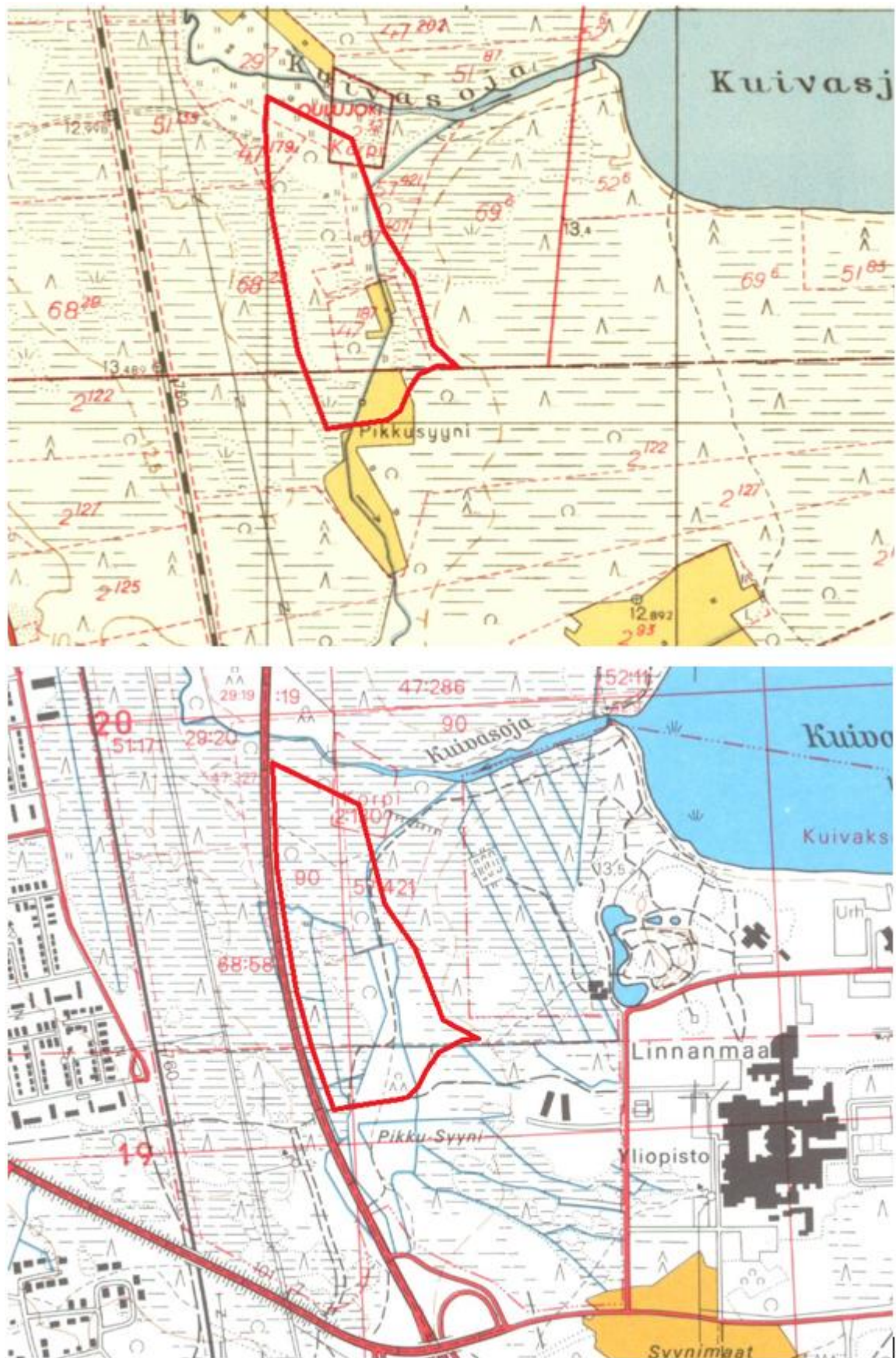
Linnustoselvityksen mukaan: "Kasvitieteellisen puutarhan länsi-luoteispuolella on kosteaa, mäntyä kasvavaa aiemmin ilmeisimmin rämettä ollutta maastoa, joka on kuitenkin ojitettu ja sikäli ei tarjoa mitenkään kovin erityistä pesimäympäristöä linnustolle. Parhaat linnustolliset arvot keskittyvät nimenomaisesti kasvillisuudeltaan rehevämpiin rantoihin ja toisaalta ilmeisimmin ravinnonhaun kannalta huomionarvoisiin avoimiin vesialueisiin. Koko alueen linnustollisesti olennaisimmiksi alueiksi voidaan katsoa toisaalta Kuivasojan ranta-alueet hetteikköineen (lajisto kylläkin tavanomaista – tavi, sinisorsa, haapana). Suositukset: Linnustollisesti merkityksellisimpiä alueita ovat selvitysalueen ranta-alueet, joita olisi suositeltavaa ainakin osaksi säilyttää rakentamattomana. Erityisesti Kuivasjärven alueen länsirannat ja Kuivasojan ranta-alueet voisivat tarjota jatkossa arvokkaammalle lajistolle pesimämahdollisuuksia. Kuivasojan suun lähialueet sekä joen että järven puolella lienevät linnustollisesti paikallisesti koko alueen arvokkaimpia"

Kulttuuriympäristö

Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Alueen käytön historiaa

Alueella on vuosien 1961 ja 1989 peruskattojen mukaan ollut soista metsää ja niittyjä ojineen. On epätodennäköistä, että alueella olisi ollut aiemmin maaperää pilaavaa toimintaa.



Kuva 7 Kaavoitettava alue rajattuna vuosien 1961 ja 1989 peruskartoille

3.3.2. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Kuivasjärven ja Pyykösjärven kainalossa sijaitsevan Kaijonharjun asuinalueen länsipuolelle Linnanmaan kaupunginosaan Valtatie 4 varteen. Suunnittelualue on osa Oulu kampus Linnanmaata, joka muodostuu yliopistosta sekä Teknologia kylästä ollen yksi Oulun merkittävimmistä työpaikka-, tutkimus- ja koulutuskeskittymistä. Linnanmaalle sijoittuvat yliopisto, ammattikorkeakoulu ja teknologia kylä sekä valtatie varteen kauppakeskus tavarataloineen. Asuntoja on alueen eteläreunassa Linnanmaantien eteläpuolella ja pohjoisosassa Tietolinjan varrella. Alueen itäosassa on kerrostaloissa opiskelija-asuntoja sekä normaalikoulun rakennukset. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen itäpuolella on yliopiston puutarha. Suunnittelualueen ja puutarhan välinen metsäalue ulkoilureitteineen on osa kaupungin kattavaa ulkoilu- ja viheralueverkostoa.

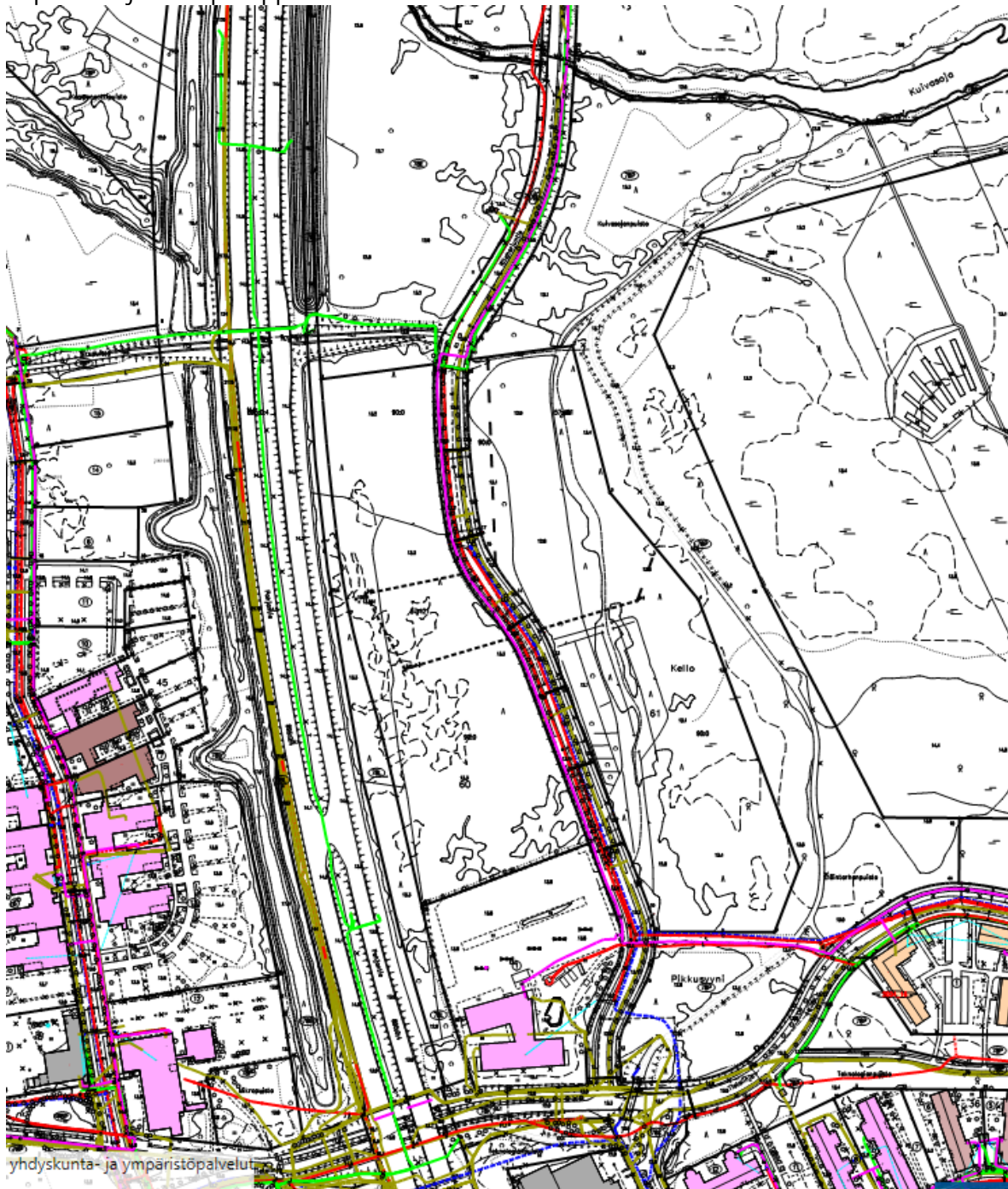
Linnanmaan alueen liikenneverkko tukeutuu Valtatie neljään sekä Linnanmaantien ja Alankyläntien pääkokoojakatuihin. Alakyläntieltä ja Linnanmaantieltä johtavat kokoojakaadut Kaitoväylä, Yliopistokatu sekä Tietolinja muodostavat aluetta halkovan pääliikenneverkon, johon tonttikadut tukeutuvat. Suunnittelualue sijoittuu Ritaharjuntien varteen. Ritaharjuntie yhdistää Ritaharjun kaupunginosan Linnanmaahan tietolinjan kautta Linnanmaan itäosassa. Alueella on kattava ja-lankulun ja pyöräilyn verkko sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet.



Kuva 8 Suunnittelualue rajattuna Linnanmaan kaupunginosan opaskartalle

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikan verkot, sähköjohdot, kaukolämpöputket, telejohdot ja jätevesiviemäri sekä vesijohtot sijoittuvat nykyisen Ritaharjuntien katualueelle. Vesijohto- viemäri-, sähköjohto- ja kaukolämpöjohtoja sijaitsee myös alueen eteläpäässä nykyisellä virkistysalueella. Ritaharjuntien pohjoispään puistoalueella on lisäksi masto ja siihen liittyvä rakennus ja Ritaharjuntien eteläpään itäpuolella jätevesipumppaamo.



Kuva 9 Kunnallistekniset verkot kuvattuna kantakartalla

3.3.3. Maanomistus

Korttelialueet ja niitä ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 60 tonttia 1, jossa sijaitsevat Bittium Oyj:n toimitilat.

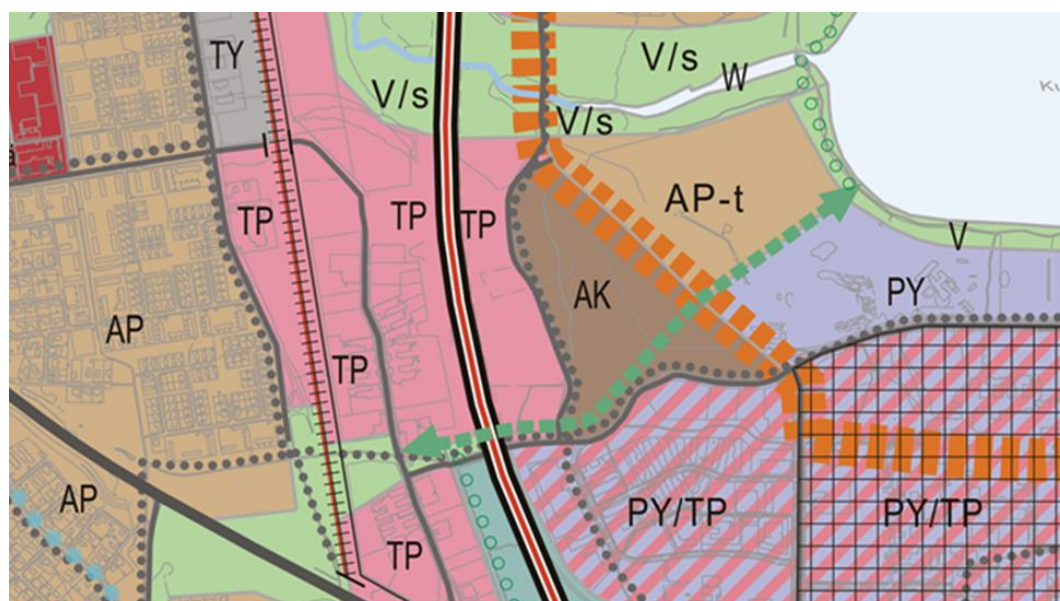
3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen länsipuoli on osoitettu työpaikka-alueeksi TP, alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnoille, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Itäosa suunnittelualueesta on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, Alueelle saa sijoittaa myös pientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä ja Tietolinja -kadun varteen on merkitty viheryhteystarve.



- TP** TYÖPAIKKA-ALUE.
Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnoille, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
- AK** KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- KAUPUNKIRAITIOTIEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ.**
Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.
- VIHERYHTEYSTARVE.**
Merkinnällä osoitetun viheryhteyden tarkempi sijainti ratkaistaan asemakaavalla.

Kuva 10 Ote yleiskaavasta

3.4.2. Voimassa olevat asemakaavat

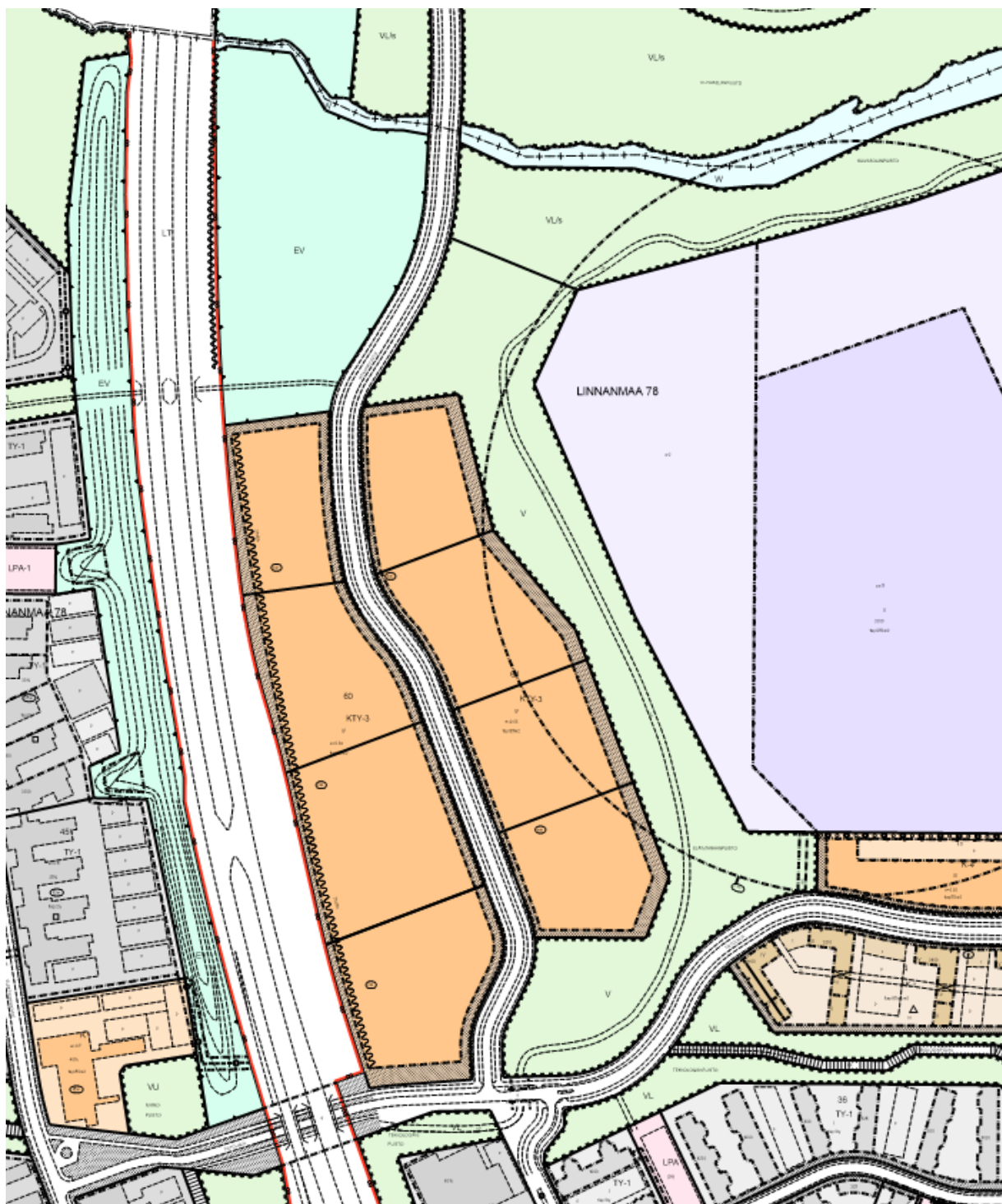
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 564-1863, joka on tullut voimaan 28.7.2006. Asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, korttelit 60 ja 61 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY-3, alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,60$ korttelille 60 ja korttelissa 61 tehokkuusluvuna on käytetty $e=0,55$. Molemmissa kortteleissa saa rakentaa enintään nelikerroksisia toimitilarakennuksia. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi 1 ap/ 85 kerrosneliömetriä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on teoreettisen tulvahuipun takia lattiatason matalin korkeus-asema merkitty olevan vähintään +13.5 m. (NN)

Asemakaavassa on myös melumerkintä, joka koskee korttelia 60; Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Korttelialueiden pohjoispuolella oleva alue on merkitty suojaviheralueeksi (EV). Pohjantien ja Kuivasojan kulmaan jäävä alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu suojaviheralueeksi, koska alueella liikenteen melutaso ylittää virkistysalueilla asetetun maksimitason. Suojaviheralue rajoittuu pohjoisessa Kuivasojaan.

Suunnittelualueen eteläosassa on virkistysaluetta (V) korttelialueiden ja Tietolinja -kadun välissä. Virkistysalue ja sillä kulkeva ulkoilureitti jatkuvat suunnittelualueen sivuitse pohjoiseen.



Kuva 11 Ote nykyisin voimassa olevasta asemakaavakartasta

3.4.3. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue koskee sekä kaupungin että valtion ylläpitämää kiinteistörekisteriä / Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille laaditaan erilliset tonttijaot / Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.4.5. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 13.10.2020.

3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Luonto- ja maisemaselvitys

Luonto- ja maisemaselvitys on laadittu vuonna 2018 (Sitowise) Kaijonharju- Linnanmaa kaa-varunkotyön yhteydessä. Selvitystä on täydennetty vuonna 2019 ja vuonna 2020 alueen selvitystä on vielä tarkennettu (Sitowise) erityisesti Kuivasojan varren ympäristöstä. Alueelta on olemassa myös voimassa olevaa asemakaavaa varten laadittu vanhempi selvitys vuodelta 2001 (Palosuon-Kuivasojanvarren luontoselvitys ja arvio luonnontilan todennäköisistä muutoksista 2001)

Selvitysalueelle ovat luonteenomaisia muuttuneet suoympäristöt sekä tuoreen kankaan kuviot. Pohjoisosassa virtaa Kuivasoja rantaluhtineen ja koivuvaltaisine rantametsineen. Kuivasoja muodostaa luonnontilaisen ympäristön reunakasvillisuuksineen ja luhtineen.



Kuva 12 Luonto- ja maisemaselvityksen kuvitusta (SitoWise) Kuivasojan Ranta-alueen luonnontilaista ympäristöä

Selvitysalueen läntiset osat ovat aikanaan olleet suota. Maankäyttö ja ojitukset ovat muuttaneet näitä puustoisia ympäristöjä kuivattamalla niitä. Samalla myös lajisto on muuttunut heinävaltaiseksi. Puustoltaan muuttumat ovat koivuvaltaisia. Soiden piirteistä on edelleen nähtävissä luhtaisuutta, joskin valtaosa pohjakerroksesta on jo metsälajiston valtaamaa. Itäosa selvitysalueesta on osittain ojitettua isovarpurämettä, jonka piirteet ovat kuitenkin säilyneet hyvin. Eteläosassa on kangasmetsän kuvioita, joille on luonteenomaista sekapuusto, paksu sammalkerros ja metsävarpuvaltaisuus. Koko selvitysalueella on havaittavissa maankäytön aiheuttamien muutosten ohella suhteellisen voimakasta kuluneisuutta polkujen myötä. Kangasmetsäkuvioita on

hyödynnetty talousmetsinä, mistä viestivät vanhat kannot ja kulku-urat. Lahopuustoa ei esiinny kangasmetsissä.

Maisemakuva

Selvitysalueen maisemakuva on suurelta osin sulkeutunutta metsämaisemaa, joka rajautuu alueen kulkuväyliin, Kuivasojaan sekä rakennettuihin alueisiin. Pääosan selvitysalueesta muodostavat erityyppiset ja eri-ikäiset metsäalueet, joiden puusto vaihtelee alueittain havupuustosta lehtipuuvallisiin kuvioihin. Metsät ovat maisemakuvaltaan vaihtelevia, riippuen pääosin puuston iästä ja tyypistä. Selvitysalueella selkeästi rajaavia elementtejä ovat länteen Pohjantie (valtatie E75), etelään Tietolinja ja pohjoiseen Kuivasoja sekä alueen halkaisee kahteen vyöhykkeeseen keskellä pohjois-etelä-suunnassa kulkeva Ritaharjuntie. Idän suuntaan selvitysalue ei rajaudu selkeästi maastossa havaittaviin elementteihin. Pääosa selvitysalueesta on metsää, jossa kasvusto on paikoin jo varttunutta. Lähtökohtaisesti metsäalueilla näkymät jäävät lyhyiksi. Selvitysalueelle ei sijaitu erityisiä maamerkkejä.

Alueen selkein maisemahäiriö ja toisaalta myös maamerkki on alueen pohjoisosalle Ritaharjuntien länsipuolelle sijoittuva masto ja sitä ympäröivä alue. Ritaharjuntien itäpuolella ja moottoritien alikulkuun länteen johtavan väylän kohdalla on pumppuasema, joka erottuu lievänä häiriönä katumaisemassa.



Kuva 14 a ja b. Ritaharjuntien varressa sen länsipuolella sijaitseva masto ja tien itäpuolella sijaitseva pumppuasema.

Kuva 13 Ote luonto- ja maisemaselvityksen kuvituksesta (Sitowise)

Maankäyttösuosituksat luonnon ja maiseman näkökulmasta

Selvitysalueella koskevat maankäyttösuosituksat on laadittu synteettinä alueelle tehdyistä maisema- ja kasvillisuusselvityksistä. Kuivasojan ympäristöön on osoitettu suositeltava suojavyöhyke. Muutoin suosituksissa on rajattu säilytettävät ja muutoksille herkat alueet sekä rakennettavaksi soveltuvat alueet. Lisäksi on annettu suosituksia alueista, jotka tulisi säilyttää viheralueina

viheralueverkostojen tai esimerkiksi hulevesien käsittelyn näkökulmasta. Maankäyttösuositukset on esitetty kartalla.

Säilytettävät ja muutoksille herkät alueet (suojavyöhyke, jolle ei tule osoittaa rakentamista)

Kasvillisuuden edustavimmat luontokohteet sijoittuvat Kuivasojan varteen. Kuivasoja ja sen rantakasvillisuus luhtineen suositellaan säästettäväksi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimpina luontokohteina. Suosituksena on, että myös rannan läheistä puustoista ympäristöä säilytetään rakentamattomana alueena ja luonnon kosteusolosuhteiden säilymiseksi riittävän leveänä vyöhykkeenä siten, että myös viheralueyhteyksien kehittäminen mahdollistuu. Alueen maaperä on heikompaa kuin selvitysalueen muilla alueilla ja rakentamisen takia vaatii paaluttamista. Esimerkiksi paaluttaminen ja muu voimakas rakentaminen voisi myös välillisesti vaikuttaa metsäalueen vesitasapainoon ja muuttaa alueen olemusta pitkällä aikavälillä.

Viheralueina säilytettäväksi suositellut alueet (vihervyöhykkeet, joille ei suositella rakentamista)

Viheralueina säilytettäväksi suositeltavia laajempia aluekokonaisuuksia sijoittuu lähinnä selvitysalueen itäosalle kuntoradan ympäristön metsävyöhykkeille, jotka tarjoavat mielenkiintoisen ja helposti saavutettavan ulkoilu- ja virkistyskohteen. Viheraluevyöhyke parantaa merkittävästi laajemmin ympäristön viihtyisyyttä ja samalla palvelee virkistysalueena sekä viheryhteytenä. Selvitysalueen kaakkoisosassa sijaitsee arvokas ja maisemallisestikin huomattava metsäalue kuntoradan molemmin puolin, jonka säilyminen nykyisen kaltaisena pyritään suojaamaan lähialueen rakentamattomuudella. Metsäalueen kokemuksellinen arvo säilyy myös huomattavampana, kun sen ympärilläkin on viher- tai puistoaluetta. Suojapuustoa suositellaan säilytettäväksi myös Pohjantien varressa. Olemassa oleva täysikasvuinen havupuusto rajaa alueita selkeästi ja pehmentää rakennetun alueen reuna-alueen ilmettä sekä parantaa alueen viihtyisyyttä.

Rakentamiseen soveltuvat alueet

Iso osa Ritaharjuntien selvitysalueesta soveltuu rakentamiseen niin kasvillisuuden, eläimistön, maiseman kuin rakennettavuudenkin osalta. Nykyisillä metsäalueilla uuden rakentamisen jäsentelyssä tulisi pyrkiä hyödyntämään maastossa jo olevia kulkuväyliä ja polkuverkostoja uusien väylien sijoittelussa. Olemassa olevia verkostoja hyödyntämällä voidaan parantaa säilyvien viheralueiden yhtenäisyyttä. Rakennettavilla alueilla tulisi mahdollisuuksien mukaan, uusi maankäyttöhuomioiden, säilyttää olemassa olevaa puustoa alueita rajaavina vyöhykkeinä tai yksittäisinä maisemapuina tai puuryhminä. Näin säilyisi alueen metsäympäristön henki ja uudelle alueelle jäisi myös varttunutta puustoa luomaan vehreämpää maisemakuvaa. Rakentamisessa tulee huomioida hulevesien asianmukainen käsittely. Etenkin tulee huolehtia, että Kuivasojan vedenlaatu ei heikkene. Samoin Kuivasojan tulviminen on myös syytä huomioida.



MERKINNÄT

- Selvitysalueen raja
- Maisemahäiriö

LUONTOTYYPI

- Tuore kangas
- Isovarpuräme
- Muuttunut ympäristö, meluvalli ja reuna-aoja
- Jokivarren luhtakasvillisuus
- Muuttunut ympäristö, lievästi soistunut

ARVOKOhteet/ MAISEMAN VAHVUUDET

Säilyttämisen arvoinen ympäristössään merkittävä kasvillisuusalue

Säilytettävä ympäristössään arvokas puustoryhmä

Kookas ja/tai hyväkuntoinen ympäristössään erottuva yksittäispuu (sijainti gps-mitattu):

- ★ Mänty
- ★ Kuusi
- ★ Koivu
- ★ Haapa
- ★ Leppä
- ★ Pensasryhmä: katja

Maisemaa rajaava puurivistö

Miellyttävä /kehittämisen arvoinen ympäristö

Tärkeä näkymä

MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET

- Ei rakentamista
- alueella on merkittäviä luontoarvoja
- Kuivasojan ranta
- Ojittamaton isovarpuräme



Säilytettävä viheralue, ei suositella rakentamista

- alueella on merkitystä alueen viihtyisyyden, maisemakuvan sekä ekologisten yhteyksien osalta
- yksittäisillä puilla / puuryhmillä on maisemakuullinen merkitys

Muut alueet soveltuvat rakentamiseen

- luonto- ja maisema-arvot eivät rajoita rakentamista

Rakentamisessa noudatettava hyvää ja luontoa säästävää rakennustapaa

Kuva 14 Luonto- ja maisemaselvityksen suositukset maankäytölle karttaesityksenä (Sitowise)

Maaperäselvitys

Rakennuttajatoimisto Promen Oy:n toimeksiannosta on Geobotnia Oy tehnyt maaperätutkimuksia sekä 30.11.2020 päivätyn rakennettavuusselvityksen Oulun kaupungin Linnanmaan kaupunginosaan. Selvitysalue kattaa likimain kortteleiden 60 ja 61 alueen. Rakennettavuusselvitys pohjautuu alueella vuonna 2000 tehtyihin maaperätutkimuksiin, joita on täydennetty tätä rakennettavuusselvitystä varten syksyllä 2020.

Rakennettavuusselvityksessä on tutkittu maaperäolosuhteet alueelle kaavailtujen tuotanto- ja toimistorakennusten alustavan perustamistavan selvittämiseksi sekä maarakenteiden (kuten siirrettävän kadun sekä tie- ja piha-alueiden) suunnittelu- ja toteutusperiaatteiden arvioimiseksi. Lisäksi on arvioitu sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyttä maalajiselvitysten perusteella. Alueella esiintyy paikallisesti hiekkakerroksen alla ohut savikerros, joka saattaa olla niin kutsuttua sulfidisilttiä, joka hapettuessaan tuottaa happamia valumavesiä. Mahdollisen sulfaattimaan olemassaolo suositellaan selvitettäväksi jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tutkitulla alueella ei tiettävästi ole ollut maaperää pilaavaa toimintaa. Pilaantuneen maan esiintyminen ei ole todennäköistä

Rakennettavuuden osalta selvityksessä todetaan:

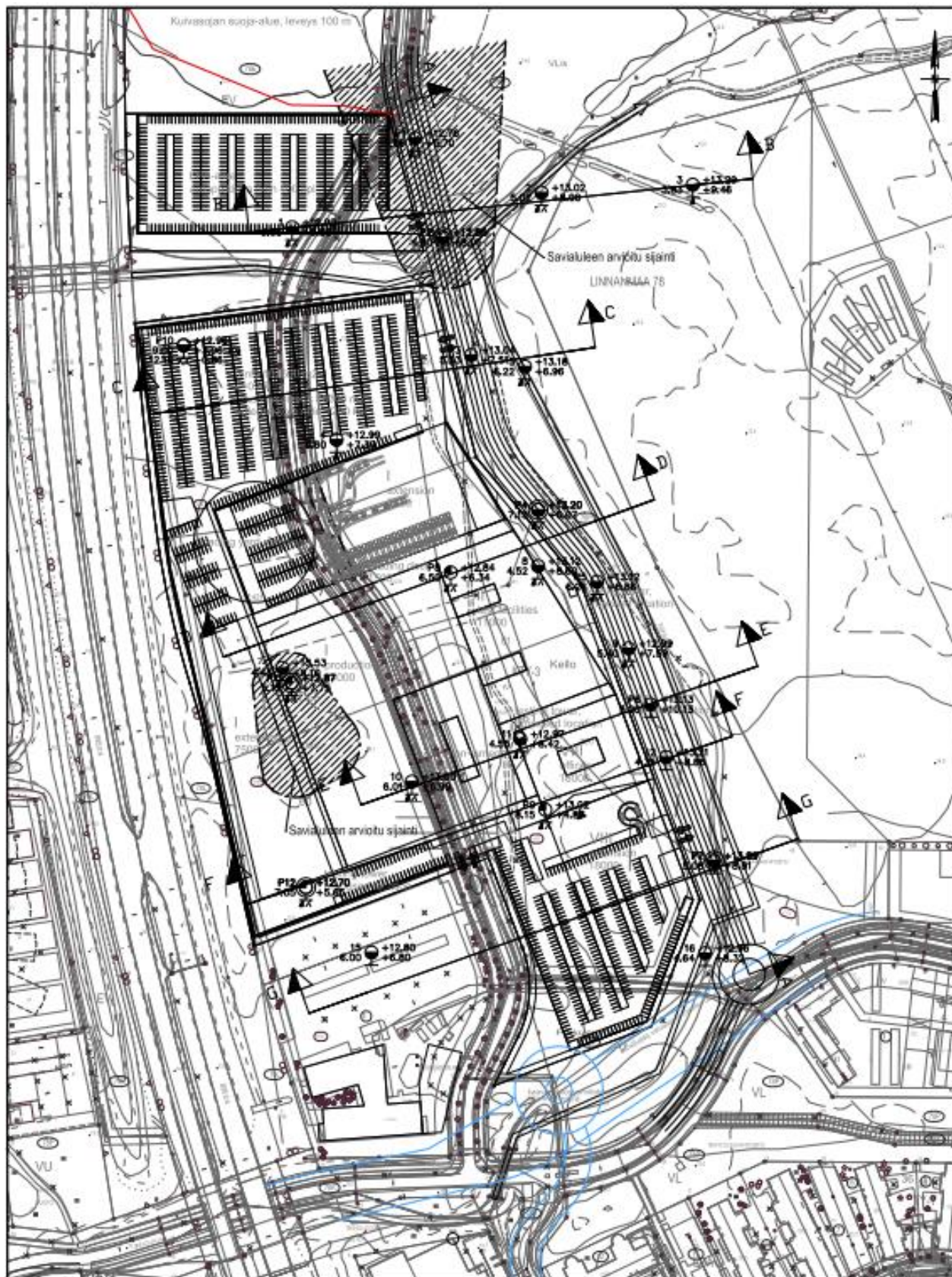
Tarkastelualue on yleisesti ottaen kohtalaisen hyvin rakentamiseen soveltuva. Rakennettavuutta heikentää lähellä maanpintaa oleva pohjavesi sekä paikallisesti esiintyvä savikerros. Arviodut savikerroksen esiintymisalueet on esitetty pohjatutkimuskartassa.

Yleisesti ottaen rakennukset voidaan perustaa maanvaraisille anturaperustuksille. Alapohjat tehdään maanvaraisina. 1...2 kerroksiset rakennukset perustetaan routimattoman syvyyden yläpuolelle matalaperustuksilla. Korkeilla ja / tai raskaasti kuormitetuilla rakenteilla maanvaraisen perustuksen käyttömahdollisuutta voi rajoittaa löyhän hieno- rakeisen hiekan ja silttisen hiekan koonpuristumisesta aiheutuvat painumat. Painumia voidaan tarvittaessa pienentää tekemällä raskaasti kuormitettujen perustusten alle massanvaihto 1...2 m syvyyteen.

Alueella paikallisesti esiintyvä savikerrostuma voi aiheuttaa paikallisia painumaeroja. Todennäköisesti 1...2 kerroksien rakennusten maanvarainen perustaminen on kuitenkin mahdollista näilläkin alueilla ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä. Savikerroksen koonpuristumisesta aiheutuvia painumia voidaan ehkäistä esimerkiksi esikuormituksella. Raskaasti kuormitetuilla rakennuksella on tehtävä massanvaihto savikerroksen alapintaan saakka. Perustamisvaihtoehtona voi tulla kyseeseen myös paalutus.

Maanpinnan yleistaso esitetään korotettavaksi täyttämällä noin 0,6...0,8 m nykytilasta pinta-kuivatuksen ja rakennusten salaojituksen toteuttamisen helpottamiseksi.

Maanpinnan alapuolisia tiloja ei suositella rakennettavaksi lähellä maanpintaa oleva pohjavesipinnan takia. Hiekka ja silttinen hiekka ovat myös hyvin vettä johtavia ja kuivatusvesimäärä voi olla suuri pohjavesipinna alapuolelle ulottuvissa salaojissa.



Kuva 15 Pohjatutkimuskartta (Geobotnia Oy)

Liikenneselvitys

Liikenneselvityksen kaavanmuutosta varten on laatinut Ramboll. Selvitysalueena on ollut Teknologiakylän ja osin Kuivasrannan alue niin, että on voitu varmistaa liikenteelliset vaikutukset.

Ritaharjuntien eteläosasta ja sen liittymästä Tietolinjaan on laadittu yleissuunnitelma.

Liikenneselvityksessä on kuvattu alueen nykytilanne, liikenne-ennuste, tutkittu autoliikenteen sujuvuutta muuttuvassa tilanteessa ja tarvittavia parannustoimenpiteitä.

Liikenneverkon nykytilanne

Ritaharjuntie on Ritaharjun ja Linnanmaan välinen kokoojaku. Se sivuaa pohjoispäässään Kuivasrannan asuinaluetta ja liittyy Raitotiehen. Liittymän vieressä on kauppakeskus (Ideapark). Raitotieltä pääsee moottoritielle Pateniemen eritasoliittymän (nro 13) kautta. Eteläpäässään Ritaharjuntie liittyy Tietolinjaan Teknologiakylän alueella. Tietolinjaa ja Kaitoväylää pitkin pääsee itään yliopistoalueelle ja Kaijonharjun keskukseen ja länteen päin ajettaessa moottoritien länsipuolelle Elektroniikkatielle. Molemmista suunnista pääsee myös Linnanmaantielle / Haukiputaantielle, josta edelleen moottoritielle Linnanmaan eritasoliittymän (nro 12) kautta.

Ritaharjuntien ajoradan leveys on noin seitsemän metriä. Sen etelä- ja pohjoisosissa on jalkakävely- ja pyörätiet molemmin puolin ajorataa mutta puolivälissä on reilun 400 metrin pituinen jakso, jossa väylä on vain kadun itäpuolella.

Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelmassa 2030 on esitetty pyöräilyn pääreitti Ritaharjuntien ja aluereitti Tietolinjan varteen. Pääväylän leveydeksi on esitetty 4,0 ja aluereitin 3,5 metriä.

Ritaharjuntien eteläosan alueella on yksi pysäkkipari. Tietolinjalla on pysäkkipari noin 400 metriä Ritaharjuntien liittymästä itään. Niiden kautta kulkee linjat 3 ja 22. Linjan 3 vuoroväli noin 20 minuuttia. Linja 22 kulkee harvemmin ja luonteeltaan koululais-/opiskelijalinja. Tietolinjaa pitkin ajaa lisäksi linjat 8, 48, 52 ja 58.

Ritaharjuntien varren korttelialueen itäpuolella on puistoalue (V), jossa kulkee valaistu kunto-reitti. Kuntoreitillä on alikulku Tietolinjalla Ritaharjuntien liittymän itäpuolella.

Liikenne-ennuste

Oulun seudulle on laadittu liikennemalli (Emme-ohjelma), jonka avulla voidaan määritellä liikenneverkon liikennemääriä nykytilanteessa ja ennustetilanteessa vuodelle 2040. Mallissa on mukana nykyinen ja suunniteltu maankäyttö asukkaineen ja palveluineen sekä liikenneverkon parantamistoimenpiteet ennustevuoteen mennessä koko seudulla.

Uuden maankäytön liikennetuotos on arvioitu Nokian varaamalle korttelialueelle laadittujen viitesuunnitelmien, toimijan määrittelemien työntekijämäärien ja yleisten arviointiperusteluiden (mm. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27/2008) avulla.

Tarkastelun pohjana on ollut noin 1600 autopaikkaa ja 700 polkupyöräpaikkaa. Työntekijämäärä on noin 2400.

Emmen liikennemallitarkastelun perusteella on havaittu, että jos Nokian toiminta siirtyy Ruskosta Linnanmaalle, niin kävellen, pyörällä ja linja-autolla tehtävien työmatkojen osuus kasvaa nykyisestä 20 %:sta 25 %:iin.

Liikenteen toimivuutta Linnanmaan ja Ritaharjun alueella on selvitetty VISSIM-simulointiohjelmalla. Simuloinnin perusteella hiukan yli puolet uuden maankäytön synnyttämästä autoliikenteestä suuntautuu aamuisin moottoritieltä etelän suunnasta Ritaharjuntien eteläosaan ja iltapäivisin takaisin. Vajaa neljäsosa ajaa iltapäivisin Ritaharjun kautta Raitotielle, aamuisin osuus on hiukan pienempi, sillä reitti Linnanmaan eritasoliittymän kautta on vähän nopeampi. Noin neljäsosa Rita-harjun eteläosan liikenteestä kulkee Kaitoväylää pitkin Linnanmaan kautta Alakyläntielle.

Suurimmat automäärät liikkuvat Linnanmaan alueella moottoritien lisäksi Haukiputaantiellä ja Linnanmaantiellä, Kaitoväylällä Teknologiakylän kohdalla, Elektroniikkatiellä ja Alakyläntiellä. Liikenne suuntautuu hiukan eri tavoin aamu- ja iltapäivänaikana.

Autoliikenteen sujuvuus

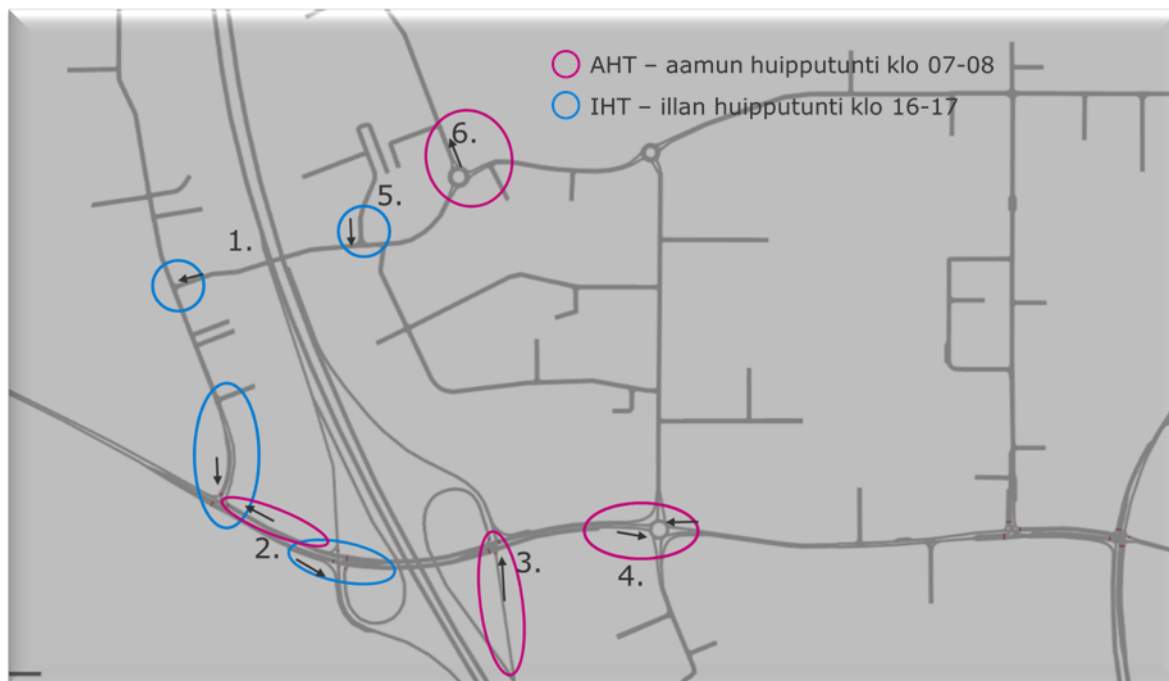
Asemakaavan muutoksen mukaisen työpaikkarakentamisen toteuttamisen aiheuttama liikenteen kasvu on simuloinnissa havaittu olevan niin merkittävä, että se heikentää liikenteen sujuvuutta Tietolinjalla, Elektroniikkatiellä, Haukiputaantiellä ja Linnanmaantiellä sekä Linnanmaan eritasoliittymän etelän suunnan rampeilla.

Aamu- ja iltapäivän liikenteen vilkkaimpien tuntia aikana ruuhkautuminen tapahtuisi osin eri liittymissä. Aamulla eniten jonoutuu tai hidastuu moottoritien suora ramppi etelän suunnasta Linnanmaantien suuntaan, Linnanmaantie Kaitoväylän kiertoliittymässä ja Tietolinja idän suunnasta uudessa Rita-harjuntien kiertoliittymässä. Sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta ongelmallisinta on se, että rampin jono saattaa pahimmillaan ulottua rampin haaraumakohtaan, jolloin se estää autojen pääsyn muutoin vapaalle rampille Haukiputaantien suuntaan länteen päin ja jonon pää voi tulla moottoritieltä erkanevalle autoilijalle yllättäen.

Iltapäivisin pahiten jonoutuvat Tietolinja Elektroniikkatien liittymässä, Bittium Oyj:n liittymä (nykyinen Ritaharjuntien liittymä) Tietolinjalle ja Elektroniikkatie. Käytännössä Elektroniikkatiellä on jatkuva autojono, mikä aiheuttaa sen, että kadun varren tonteilta on vaikea päästä kadulle. Haaste on myös se, että Elektroniikkatien eteläpäähän valmistuu pääpaloasema, jonka hälytysliikenne on turvattava. Se onnistuu liikennevalojärjestelyin mutta aiheuttaa puolestaan lisäviivytystä Elektroniikkatiellä.

Mikäli osa Linnanmaan liikenteestä siirtyy Linnanmaan eritasosta Iskon eritasoliittymään ja edelleen Alakyläntielle, voi Alakyläntien järjestelyjen toimivuus heikentyä.

Ritaharjun ja Kuivasrannan suunnassa lisääntyvä liikennemäärä on niin pieni, että lisäys ei heikennä liikenteen sujuvuutta Kuivasrannan alueella.



Kuva 17 Ote liikenneselvityksestä, liikenneverkon haasteelliset kohdat (Ramboll)

Liikenteen sujuvuutta parantavat toimenpiteet

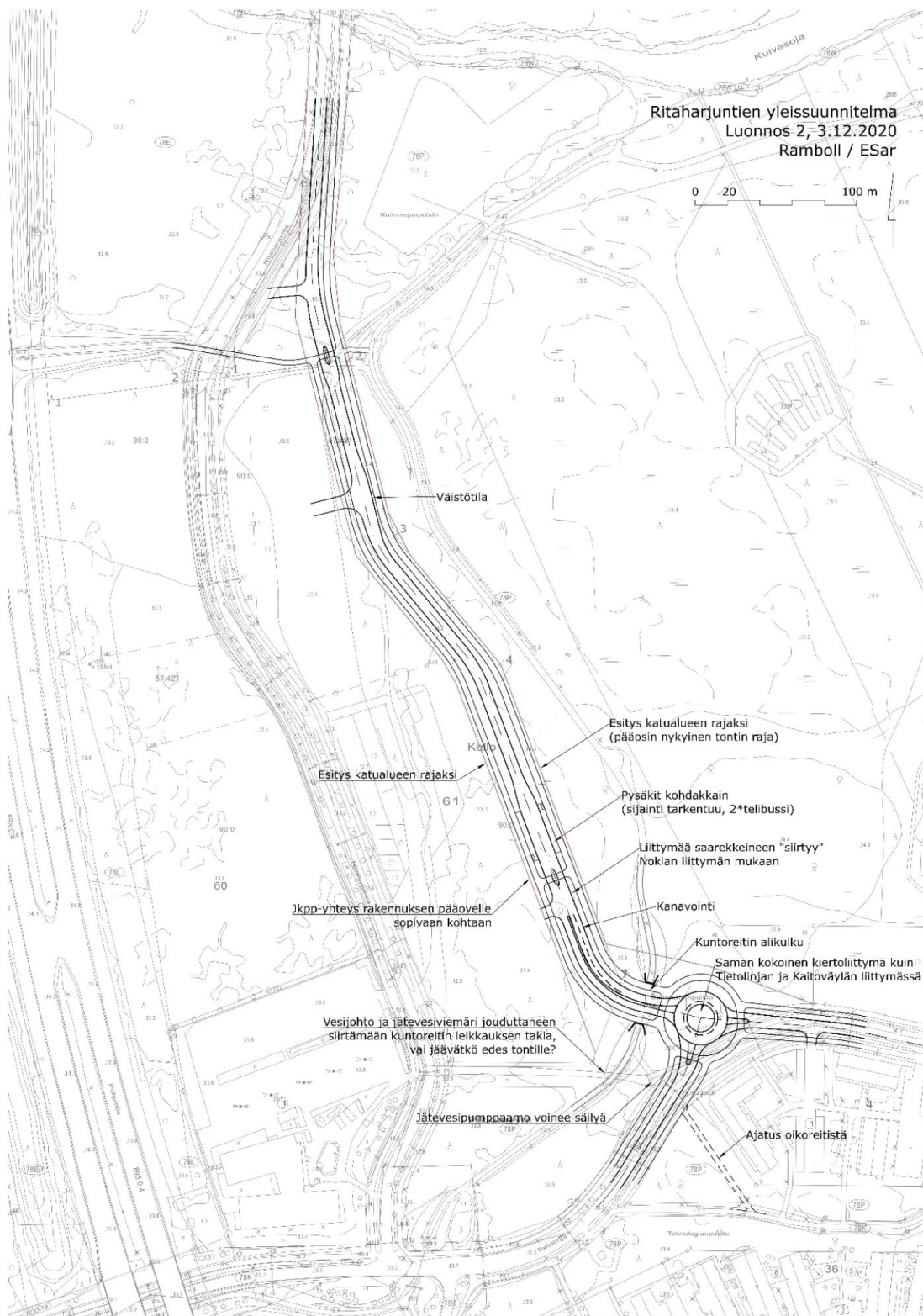
Tietolinjan ja Elektroniikkatien liittymän sujuvuutta voidaan parantaa joko kiertoliittymällä tai liikennevalo-ohjauksen ja lisäkaistojen rakentamisella. Kiertoliittymän etu on siinä, että se on hyvin sujuva vähäisellä liikennemäärällä ja vilkkaan liikenteen aikana sitä voi käyttää U-käännöksen tekemiseen. Liikennevalojen etu on puolestaan siinä, että sillä voidaan tarvittaessa suosia jotain liikennesuuntaa esimerkiksi joukkoliikenteen takia.

Elektroniikkatien ja etelän suuntaan lähtevän rampin sujuvuus paranee, jos nykyinen vapaa oikea Haukiputaantieltä rampille muutetaan siten, että rampille tehdään liittymiskaista, joka liittyy nykyiseen rampin kaistaan. Tällöin lännestä rampille suuntautuvalla liikenteellä on nykyistä vapaampi ajoyhteys.

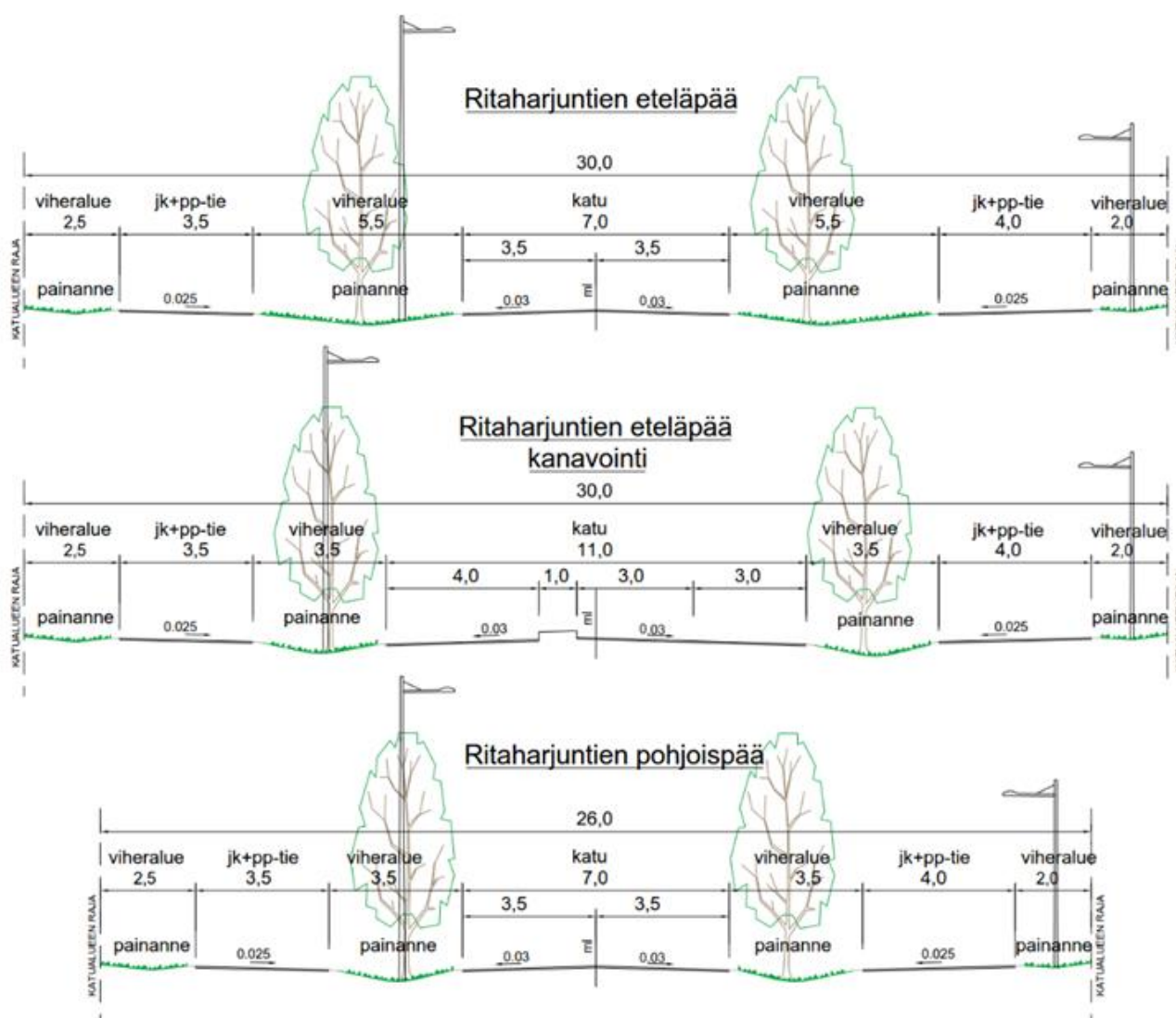
Moottoritieltä etelästä nousevan suoran rampin sujuvuus paranee, jos Linnanmaantien liittymään tehdään vapaa oikea -järjestely siten, että kaista jatkuu Linnanmaantien kiertoliittymään saakka. Lisäksi Linnanmaantien ja Kaitoväylän kiertoliittymä tulisi muuttaa ns. turbokiertoliittymäksi siten, että Linnanmaantien oikeanpuoleisimmalta kaistalta ajetaan oikealle Kauppalinnan kadulle ja suoraan Linnanmaantietä idän suuntaan. Vasemmanpuoleiselta kaistalta puolestaan pääsee Kaitoväylälle pohjoiseen. Haasteena näissä on se, että Linnanmaantiellä on kaksi alikulkusiltaa, joita on levennettävä. Ratkaisut vaativat myös asemakaavamuutoksen.

Bittium Oyj:n tontilta suuntautuvan liikenteen eli nykyisen Ritaharjuntien liittymän kuormitusta vähentää se, että Bittiumin pysäköintialueelta on osoitettu ajoyhteys uuden Ritaharjuntien

eteläiseen tonttiliittymään. Reittiä pitkin varsinkin Tietolinjaa itään päin lähteminen helpottuu merkittävästi. Uudelle Ritaharjuntielle tehdään kanavointi eteläiseen tonttiliittymään, jotta autojono ei ulotu uuteen Tietolinjan kiertoliittymään.



Kuva 18 Ritaharjuntien yleissuunnitelma, alustava (Ramboll 2020)



Kuva 19 Ritaharjuntien alustava yleissuunnitelma, poikkileikkaukset (Ramboll 2020)

Alustavasti arvioidut Ritaharjuntien rakentamiskustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa. Se pitää sisällään Ritaharjuntien ja Tietolinjan muutokset, kiertoliittymän sekä kuntoreitin alikulkusillan pumppaamoinen ja reitin muutoksineen. Muut liikenneverkon kehittämistoimet maksavat noin 1,4 – 1,8 miljoonaa euroa. Kustannukset ovat hyvin alustavia, eikä esimerkiksi pohjaolosuhteita tai johto- ja laitesiiroja ole vielä arvioitu.

Meluselvitys (Ramboll 2020)

Liike- ja toimistohuoneiden päiväaikainen ohjearvo on <45dB. Mallinnuksen perusteella Pohjantien puoleisen seinäpinnan päiväaikainen fasadimelutaso on välillä 70-75dB, eli ulkovaipan ääneristävyys (äänistasoero) tulee näillä julkisivuilla olla vähintään 30dB. Nykyisin käytössä olevilla rakennustavoilla ja -materiaaleilla saavutetaan tyypillisesti noin 30 dB ääneristävyys, joten muiden julkisivujen kohdalla erillistä kaavamääräystä ei tarvita.

Version 2 mukaisella rakennusmassoittelulla Pohjantien puoleiselle julkisivulle on aiheellista asettaa ulkovaipan äänierotason vaatimukseksi $\geq 30\text{dB}$. Muille suunnille vaatimusta eri tarvita.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavanmuutoksessa muutetaan Ritaharjuntien linjausta ja korttelialueiden muotoa siten, että ne soveltuisivat muodoltaan ja kooltaan nykyistä paremmin paljon tilaa vaativien toimisto-, tuotekehitys- ja tuotantotilojen rakentamiseen. Jotta toimitilakorttelialueiden kokoa voidaan kasvat-
taa, on tarpeen muuttaa Ritaharjuntien linjausta korttelien välistä niiden itäpuolelle.

Linnanmaan kortteleiden 60 ja 61 asemakaavamuutoksella toteutetaan ja tuetaan laaja-alaisesti kaupunkistrategian sekä elinkeino- ja työllisyyspolitiikan tavoitteita.

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava/ asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 13.10.2020 § 459.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/alueidenkäyttö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/liikenne
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Business Oulu
- Oulun Energia
- Oulun Vesi
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Ritaharjun asukasyhdistys ry

- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys (Kuivasjärven Seutu)
- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä POF, Pohjoisen Oulun Fikset
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

4.5.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 16.10-16.11.2020. Mielipiteitä ei esitetty.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.-__.-20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __.-__.-20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaava ohjausryhmä on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana sen oleellisissa vaiheissa.

4.6. Asemakaavan tavoitteet

4.6.1. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos noudattaa pääpiirteissään Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu ohjeellisin rajauksin työpaikkatoimintoja. Asemakaavamuutoksella osoitetaan jonkin verran yleiskaavassa esitettyä laajemmin työpaikkarakentamista.

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää Kuivasojan varren arvokas luonnonympäristö sekä kaava-alueen itäosassa oleva viheralueverkon osa ulkoilureitteineen.

4.6.2. Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Linnanmaan asemakaavamuutos tukee strategialle, elinkeino- ja työllisyyspolitiikalle sekä investoinneille asetettuja tavoitteita

Oulun kaupunkistrategian Valovoimainen Oulu -kuvauksessa todetaan:

Oulun valovoimaisuus tarkoittaa kasvua, oululaista asennetta ja tapaa toimia. Yhdessä tekemisen kulttuuri ja korkea osaaminen ovat luoneet perustan Oulun menestykselle. Rakennamme yhdessä kansainvälisiä menestystarinoita ja hyödynnämme rohkeasti digitalisaation mahdollisuudet.

Vuonna 2026 Oulu on pohjoisen kestävästi kasvava keskus, jossa yhdistyvät hyväntuulinen ilmapääpiiri, huipputeknologia, yrittäjyys, taitavat tekijät sekä omaleimainen, uutta luova kulttuuri. Oulussa on korkeatasoinen koulutustarjonta ja nuori väestö.

Linnanmaan kortteleiden 60 ja 61 asemakaavamuutos tukee laaja-alaisesti kaupunkistrategian sekä elinkeino- ja työllisyyspolitiikan tavoitteita. Talousarvion sitovissa tavoitteissa asetetaan

merkittävä painoarvo sekä yksityisten investointien saamiselle että korkean osaamisen työpaikkojen säilymiselle ja lisäämiselle. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan 150–200 miljoonan euron investointi, jonka työllistävyyden arvioidaan olevan noin 5 000–7 500 korkean osaamisen työpaikkaa, suorat ja epäsuorat työllisyysvaikutukset huomioiden. Asemakaavamuutos mahdollistaa investoinnin ja luo pitkän tähtäimen edellytykset toiminnan laajenemiselle ja sitä kautta myös uusien työpaikkojen syntyemiselle.

Merkittävä investointi Linnanmaan kaavarunkoalueella tukee alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita. Investoinnilla on positiivinen vaikutus alueen elinkeinoelämään ja paikalliseen yritysekosysteemiin, ja se tuo mukanaan sekä työpaikkoja että asuntoinvestointeja. Oulun kaupunki hyöttyä investoinnista myös korkeampien kiinteistövero- ja tulojen muodossa.

4.6.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

4.6.4. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

4.6.5. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

4.6.6. Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään nähtävillä olon jälkeen.

4.6.7. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 13.10.2020 § 459.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __ julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.3. Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavanmuutoksessa alue säilyy edelleen toimitilarakennusten korttelialueena, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia (KTY-1). Ritaharjuntien katualue on merkitty korttelialueen itäreunaan ja kadun liittämiseksi Tietolinjaan on varattu aluetta kiertoliittymän toteuttamiseen. Olemassa oleva ulkoilureitti on säilytetty paikoillaan. Ulkoilureittiä varten on toteutettava alikulku Ritaharjuntien alitse.

Bittium Oyj:n tontille ajo on mahdollistettu KTY-1 korttelialueen kautta sekä nykyisen Ritaharjuntien kohdalta, että uuden Ritaharjuntien suuntaan ajorasitemerkinnällä.

Kaavaluonnoksessa korttelialueiden rakentamistapaa ohjaavat merkinnät ovat esitetty väljinä, merkinnät tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa. Kerrosluvuksi on korttelissa 60 merkitty I-VIII, mikä mahdollistaa monentyyppisten toimitilojen rakentamisen. Erityisesti toimitilojen toteuttaminen korkeampina massoina on haluttu korttelissa mahdollistaa matalampien tuotantotilojen yhteyteen.

Korttelissa 63 on osoitettu merkinnällä (et) ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue mahdollista sähkökeskusta ja lämpöpumppulaitosta varten. Ritaharjuntien reunaan olemassa olevaa mastoa varten on merkitty erillinen yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) korttelin 63 itäreunaan. Kortteliin 60 on myös mahdollista sijoittaa masto toimitilojen ja tuotantotilojen toimintaan liittyvänä.

Asemakaavanmuutoksessa on Pohjantien puoleisella rakennusalan sivulla melumerkintä, joka koskee korttelia 60; Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkovaiipan ääneneristävyyden L on oltava vähintään 30 dB.

Kuivasojan varressa oleva alue, joka on luontoarvoiltaan merkittävin kaavanmuutosalueella, on merkitty suojaviheralueeksi kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Rakentamisalueita ei ole osoitettu lähelle Kuivasojaa. Ulkoilureitit virkistysalueilla ja suojaviheralueilla on merkitty niiden olemassa oleville sijainneille. Uuden Ritaharjuntien kohdalla on ulkoilureittiä varten alikulkuvaraus.

Mitoitus

KTY-1 korttelialueen laajuus on 93700 m² korttelissa 60 ja pienemmässä korttelissa 63 pinta-ala on 16050m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e=0,8, joka korttelin 60 osalle tarkoittaa 74960 k-m² rakennusoikeutta toimitilarakennuksille. Korttelialueelle 63 on merkitty rakennusoikeus tehokkuuslukuna e=0,2, joka merkitsee 3210 k-m² rakennusoikeutta.

Liikenne ja autopaikat

Autopaikka ja polkupyöräpaikkoja koskevat määräykset on sisällytetty lin3 kolmiomääräykseen. KTY-1 alueelle on rakennettava autopaikkoja 1 ap/50 k-m2 toimisto- ja liiketiloille sekä 1 ap/100 k-m2 teollisuus- ja tuotantotiloille.

Pyöräpaikkoja on toimisto- ja liiketiloille toteutettava 1 pp/ 50-k-m2 ja teollisuus- ja tuotantotiloille 1 pp/ 3 työpaikkaa.

Ritaharjuntien uusi linjaus KTY-1 korttelialueen itäreunassa vastaa leveydeltään nykyistä Ritaharjuntietä ja mahdollistaa poikkileikkaukseltaan nykyisen kaltaisen väylän rakentamisen. Liikenteen sujuvoittamiseksi Ritaharjuntien ja Tietolinjan risteykseen on varattu tilaa kiertoliittymälle. Linja-autopysäkit toteutetaan uuden Ritaharjuntien varteen.

Toimitilarakentamisen määrä ja siitä aiheutuva liikennemäärä aiheuttaa parantamistarpeita kaavanmuutosalueen ulkopuolella. Vaikutuksia on tarkemmin selvitetty kohdassa 3.5 Liikenneselvitys.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikan nykyiset verkot, sähköjohdot, kaukolämpöputket, telejohdot ja jätevesiviemäri sekä vesijohdot sijoittuvat tällä hetkellä Ritaharjuntien katualueelle ja ne joudutaan kaavanmuutosta toteutettaessa rakentamaan uuteen paikkaan. Vesijohto- viemäri-, sähköjohto- ja kaukolämpöjohtoja sijaitsee myös alueen eteläpäässä nykyisellä virkistysalueella. Niiden uudelleen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi, jos korttelin eteläreunaan on tarvetta osoittaa rakentamista. Ritaharjuntien pohjoispään suojaviheralueella olevalle mastolle siihen liittyvä rakennukselle on kaavanmuutoksessamerkitty yhdyskuntateknisen huollon alue ET.

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kuivasoja on tyypiltään havumetsävyöhykkeen purot ja pikkujoet -luontotyyppiin sisältyvä kohde. Kyseinen luontotyyppi on valtakunnallisesti vaarantunut (VU) ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen (EN). Kuivasoja on selvitysalueella luonnontilainen lukuun ottamatta joen ylittävää tiesiltaa sekä moottoritien kuivatusoja. Kuivasojan lähivyöhykkeelle ei ole osoitettu kaavassa maankäytön muutoksia tai rakentamista

5.5. Kaavan vaikutukset

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on ennen jo ennen tätä asemakaavamuutosta asemakaavoitettu pääosiltaan toimitilarakennusten korttelialueiksi. Vain alueen pohjoisosaan tulee lisää rakentamiseen tarkoitettavaa aluetta suojaviheralueen muuttuessa osittain korttelialueeksi. Asemakaavan toteuduttua nykyiset koivikko ja sekametsää kasvavat tontit muuttuvat työpaikka-alueeksi täydentäen teknologiakylää. Kortteli rakentuu kaavamuutoksen jälkeen valtatie 4 ja siirretyn Ritaharjuntien

väliin muodostaen kaupunkimaista rakennetta toimisto- ja tuotantotiloineen sekä pysäköintialueineen. Ritaharjuntien itäpuoli jää metsäiseksi viheralueeksi. Ritaharjuntien ja Tietolinjan uuteen risteykseen rakennetaan kiertoliittymä.

5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto- ja maisemaselvityksessä esitettyjen suositusten mukaan voidaan Kuivasojan varsi, jonka luontotyyppi luokitellaan vaarantuneeksi, säilyttää luonnontilaisena sen jäädessä suojavyöhykkeineen asemakaavan ulkopuolelle. Luontoselvityksessä on esitetty säilyttämisen arvoisia ympäristössään merkittäviä kasvillisuusalueita, joista mm. alueen etelä-, pohjois- ja itäosan metsät, jotka jäävät puistoalueelle, voidaan säilyttää. Samoin valtatiealueelle jäävä puusto voi olla mahdollista säilyttää. Korttelialueiden kasvillisuus suunnitellaan rakennushankkeen yhteydessä. Uuden kiertoliittymän alle jää nykyisin viheralueena olevaa metsää.

5.5.3. Vaikutukset talouteen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan 150–200 miljoonan euron investointi, jonka työllistävyyden arvioidaan olevan noin 5 000–7 500 korkean osaamisen työpaikkaa, suorat ja epäsuorat työllisyysvaikutukset huomioiden. Asemakaavamuutos mahdollistaa investoinnin ja luo pitkän tähtäimen edellytykset toiminnan laajenemiselle ja sitä kautta myös uusien työpaikkojen syntymiselle.

Investoinnilla on positiivinen vaikutus alueen elinkeinoelämään ja paikalliseen yritysekosysteemiin, ja se tuo mukanaan sekä työpaikkoja että asuntoinvestointeja. Oulun kaupunki hyötyy investoinnista myös korkeampien kiinteistövero- ja tulojen muodossa.

Alustavasti arvioidut Ritaharjuntien uudelleen rakentamisen kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa. Siihen sisältyy Ritaharjuntien ja Tietolinjan muutokset, kiertoliittymän sekä kuntoreitin alkukusillaan pumppaamoinen ja reitin muutoksineen. Muut liikenneverkon kehittämistoimet maksavat noin 1,4 – 1,8 miljoonaa euroa. Lisäksi tulevat verkostojen, mm. kaukolämmön rakentamiskustannukset.

5.5.4. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella on vain vähän vaikutusta ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen. Viheralueella sijaitseva ulkoilureitti sekä yhteydet sille säilyvät nykyisen kaltaisina. Siirrettävä Ritaharjuntie suunnitellaan liikennejärjestelyiltään turvallisesti ja liikenneturvallisuus on kaikkien liikennejärjestelyjen perustana.

5.5.5. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavamuutos tukee kaupunkistrategian sekä elinkeino- ja työllisyyspolitiikan tavoitteita. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan investointeja, jotka tuovat alueelle uusia työpaikkoja, hankkeella on myönteinen vaikutus sosiaalisiin oloihin.

5.5.6. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mukaisen työpaikkarakentamisen toteuttamisen aiheuttama liikenteen kasvu aiheuttaa vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen Tietolinjalla, Elektroniikkatiellä, Haukiputaantiellä ja Linnanmaantiellä sekä Linnanmaan eritasoliittymän etelän suunnan rampeilla. Liikenteeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämiseksi on tehtävä parantamistoimenpiteinä kiertoliittymien rakentamista, lisäkaistoja ja liikennevalo-ohjausta.

Vaikutuksien arviointi liikenneselvityksestä (Ramboll):

”Ritaharjuntien eteläosan kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1,4-kertaiseksi. Mikäli muutettavassa asemakaavassa käytetään pysäköinnin tiivistämisvyöhykkeen autopaikkanormia 1 ap / 100 k-m², niin autopaikkojen määrän kasvu ei olisi merkittävä. Toimija on kuitenkin alustavasti määritellyt, että autopaikkoja on tulossa huomattavasti enemmän ja liikennearviot on tehty niillä määrillä. Niiden perusteella liikennemäärän (KAVL) muutos arkuvuorokaudessa on noin 2500-3000 ajoneuvoa. Koska lisäys on suuri ja se tapahtuu lyhyellä aikavälillä niin lisäys katuverkolla on erittäin merkittävä (Ritaharjunttiellä noin 100% ja muualla 15-30%) ja moottoritilläkin etelän suuntaan merkittävä (noin 4%).

Liikenneverkon parantamistoimenpiteet vähentävät huomattavasti liikenneverkon jonoutumista. Kaavaprosessin aikana vielä selvitetään, riittävätkö esitetyt toimenpiteet. Tässä vaiheessa ei ole tunnistettu muita tarvittavia liikenteen sujumista edistäviä toimenpiteitä.

Haasteeksi jäävät edelleen Elektroniikkatiellä Haukiputaantien ja Tietolinjan välillä tonteilta pääsy kadulle liikenteen vilkkaimpaan aikaan. Bittiumin liittymän haasteen ratkaisu on se, että tontilta tulee olla toinen ajoyhteys uudelle Ritaharjunttielle Nokian tontin kautta. Ilman yhteyttä tontilta liittyminen katuverkolle iltapäiväruuhkan aikana on hyvin vaikeaa.

Autoliikenteen määrän kasvu heikentää jonkin verran liikenneturvallisuutta siellä, missä kasvu on suurinta. Kaitoväylälle tulee rakennettavaksi suojatiesaarekkeet Biologintien ja Paavo Havaksen tien liittymiin. Muualla vilkkaimmat jalankulku- ja pyörätien sekä katujen risteämiset ovat alikulkujen tai saarekkeiden kautta.

Joukkoliikenteen kysyntä kasvaa mallilla tehdyn arvion mukaan vain vähän. On kuitenkin oletettavaa, että joukkoliikenteen käyttö kasvaa arviota enemmän, sillä joukkoliikenteen palvelukyky ja käyttö on kasvanut viime vuosina voimakkaasti. Kaupunki on laatinut selvityksen mahdollisesta uudesta joukkoliikennereitistä välillä Ritaharju-Rusko-Hiukkavaara, joka todennäköisesti palvelisi tätäkin aluetta hyvin, jos reitin pää olisi Teknologia kylässä.

Liikenteen jonoutuminen hidastaa myös joukkoliikennettä merkittävästi Tietolinjalla ruuhkaimpi-na aikoina. Toisaalta Ritaharjunttieltä vasemmalle kääntyminen Linnanmaan suuntaan helpottuu kiertoliittymän ansiosta.

Ritaharjuntien joukkoliikenteen pysäkki siirtyy nykyistä etäämmälle nykyisestä Bittium Oyj:n toimitalosta, mutta etäisyys jäänee alle 300 metrin. Pysäkin paikka tarkentuu vielä jatkosuunnittelussa.

Pyöräliikenteen kasvu Ritaharjuntien alueella on hyvin merkittävä, ennusteen mukaan pyöräilijöitä on kaikkiaan noin 1500 vuorokaudessa. Yli puolet niistä on toimijan työntekijöitä, sillä henkilökunnasta käyttää pyörää työmatkoillaan 19% ja korkeatasoiselle pyöräpysäköinnille on viitesuunnittelussa varattu tilaa riittävästi.

Oulun seudun liikennemallin pohjana on valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen tulokset, jotka ovat valmistuneet vuonna 2016. Oulun seudulta mukana on ollut ns. rikastettu otos eli mukana on ollut Oulun seudulta enemmän ihmisiä kuin tutkimuksen keskimääräinen otos olisi ollut. Näin tutkimuksen tarkkuus on parantunut. On huomattava, että mallin pohjana olevat ihmisten kulkutavat, siis miten paljon ja millä kulkumuodolla ihmiset liikkuvat, ovat noin viiden vuoden takaa. Siitä ei ole vielä tarkkaa tietoa, miten pysyväksi jäävät ne viime vuosien muutokset, jotka aiheutuvat pyöräliikenteen lisäyksestä ja erityisesti koronan aiheuttamasta etätyönteon ja työaikaliukumien käytön kasvusta.”

5.6. Ympäristön häiriötekijät

Moottoritie aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä korttelin 60 länsireunalla päiväaikainen keskiäänitaso LAeq(07-22) on 70-65. Melutasot rakennusten sisällä ovat meluselvityksen mukaan hoidettavissa tavanomaisin rakenteellisin ratkaisuin.

5.7. Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaan sisältyy korttelin toteuttamista koskeva kaavamääräys lin3.

lin3- merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

PYSÄKÖINTI JA PIHAJÄRJESTELYT

KTY-1 alueelle on rakennettava autopaikkoja 1 ap/50 k-m² toimisto- ja liiketiloille sekä 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja tuotantotiloille.

Pyöräpaikkoja on toimisto- ja liiketiloille toteutettava 1 pp/ 50-k-m² ja teollisuus- ja tuotantotiloille 1 pp/ 3 työpaikkaa.

Korttelialueen eri osat, kuten henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsennellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin, siten että alueet erottuvat toisistaan.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Tontille tulee osoittaa riittävät lumitilat.

HULEVEDET

Katoilta ja pysäköintialueilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää 1 m^3 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden vedet tulee pyrkiä johtamaan biosuodatusalueiden/painanteiden kautta hulevesiverkostoon

Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto.

Rakennusaikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ne tulee johtaa tarvittaessa väliaikaisten hallintarakenteiden kautta hulevesiverkostoon.

MAAPERÄ

Savisten ja silttisten maalajien alueella on otettava huomioon mahdollinen sulfaattimaiden esiintyminen. Jos suunnitellaan savisiin ja silttisiin maalajeihin ulottuvia kaivutöitä tai pohjaveden alentamista, tulee sulfaattimaiden esiintyminen tarkemmin tutkia ja ottaa huomioon happamointumisriski rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä.

RAKENNELMAT

Kortteliin 60 on mahdollista toteuttaa rakennusalalle max. 40 metrin korkuinen masto. Kortteliin 63 on mahdollista toteuttaa sähköasema ja muita kortteleita 60 ja 63 palvelevia kiinteistötekniikan huollon rakenteita.

5.8. Nimistö

Nimistö säilyy asemakaavan muutoksessa entisellään.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa kaavamuutoksen tultua voimaan.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Sisko Repola

kaavoitusarkkitehti

Anne Olsbo

asemakaava-arkkitehti

Jos kaavakarttaan tulee ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, laitetaan uudet allekirjotukset uusine päiväyksineen (sama kuin kaavakartan korjauspäivämäärä)

Asemakaavan seurantalomake

Seurantalomakkeen voit tuoda html-liitteenä ja liitä toiminnolla.

Ritaharjuntie, Linnanmaan kaupunginosan korttelit 60 ja 61, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Linnanmaan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita 60 ja 61, Ritaharjuntien katualuetta sekä osia kortteleihin rajoittuvista suojaviher- ja virkistysalueista. Tavoitteena on mahdollistaa tuotekehitys- ja tuotantotiloja käsittävän toimitilan sijoittaminen alueelle. Kaavaprosessin aikana selvitetään mahdollisuudet muuttaa osittain Ritaharjuntien linjausta niin, että sen liikenteellinen toimivuus ja sijainti rakentamisalueeseen nähden paranevat. Asemakaavanmuutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muutosta suunnitellaan

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2487**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa **www.ouka.fi/kuulutukset**.

Suunnittelualue ja kaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee Linnanmaan kaupunginosan kortteleita 60 ja 61, niiden välissä olevaa Ritaharjuntien katualuetta sekä osia kortteleihin rajoittuvista suojaviher- ja virkistysalueista.

Suunnittelualueelle on tehty suunnitteluvaraus Nokia Solutions and Networks Asset Management Oy:lle ja Nokia on hakenut suunnitteluvarausalueelle asemakaavan muutosta.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että korttelialueet soveltuisivat muodoltaan ja kooltaan nykyistä paremmin Nokian uusien toimisto-, tuotekehitys- ja tuotantotilojen rakentamiseen. Kaavanmuutoksessa tutkitaan Ritaharjuntielle uutta linjausta siten, että toimitilakorttelialueiden kokoa voidaan kasvattaa ja samalla parantaa myös risteysalueen toimivuutta. Suunnittelualueen itäpuolella kulkeva ulkoilureitti säilyy pääosin ennallaan, Tietolinja -kadun reunassa reitin linjausta muutetaan tarvittaessa niin, että yhteys reitille voidaan järjestää risteysalueen muutoksista huolimatta.

Kaavam muutoksen pohjaksi laaditaan tontinkäyttösuunnitelmat, kadun ja reittien yleissuunnitelmat sekä tarvittavat selvitykset alueen lähtökohdista.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset.

Suunnittelualueelle on laadittu Linnanmaan – Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä selvityksiä, joita voidaan hyödyntää kaavaprosessissa. Lisäksi laaditaan tarkentavia selvityksiä esim. liikenteen, liikennemelun, maaperän ja hulevesien käsittelyn suhteen Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Korttelialueet ja niitä ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 60 tonttia 1, jossa sijaitsevat Bittium Oy:n toimitilat.

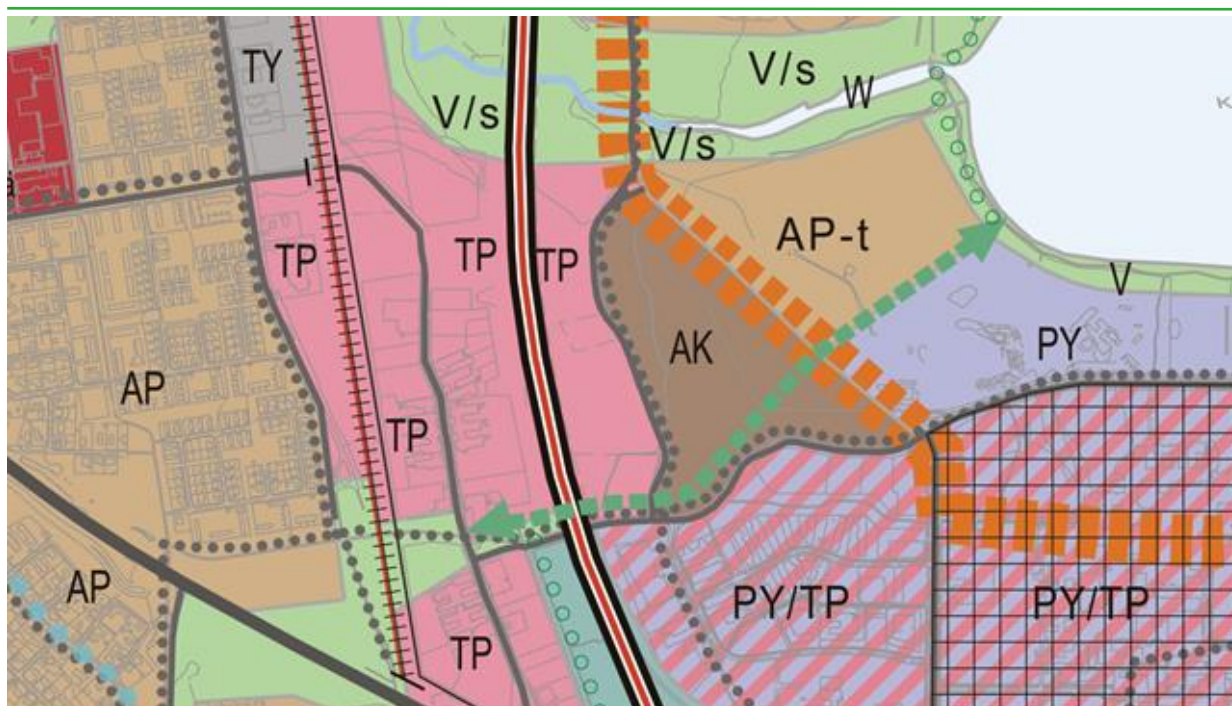
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen länsipuoli on osoitettu työpaikka-alueeksi TP, alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Itäosa suunnittelualueesta on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, Alueelle saa sijoittaa myös pientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä ja Tietolinja -kadun varteen on merkitty viheryhteystarve.



- TP** TYÖPAIKKA-ALUE.
Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
- AK** KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- KAUPUNKIRAITIOTIEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ.**
Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.
- VIHERYHTEYSTARVE.**
Merkinnällä osoitetun viheryhteyden tarkempi sijainti ratkaistaan asemakaavalla.

Kuva 2 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 564-1863, joka on tullut voimaan 28.7.2006. Asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, korttelit 60 ja 61 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY-3, alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

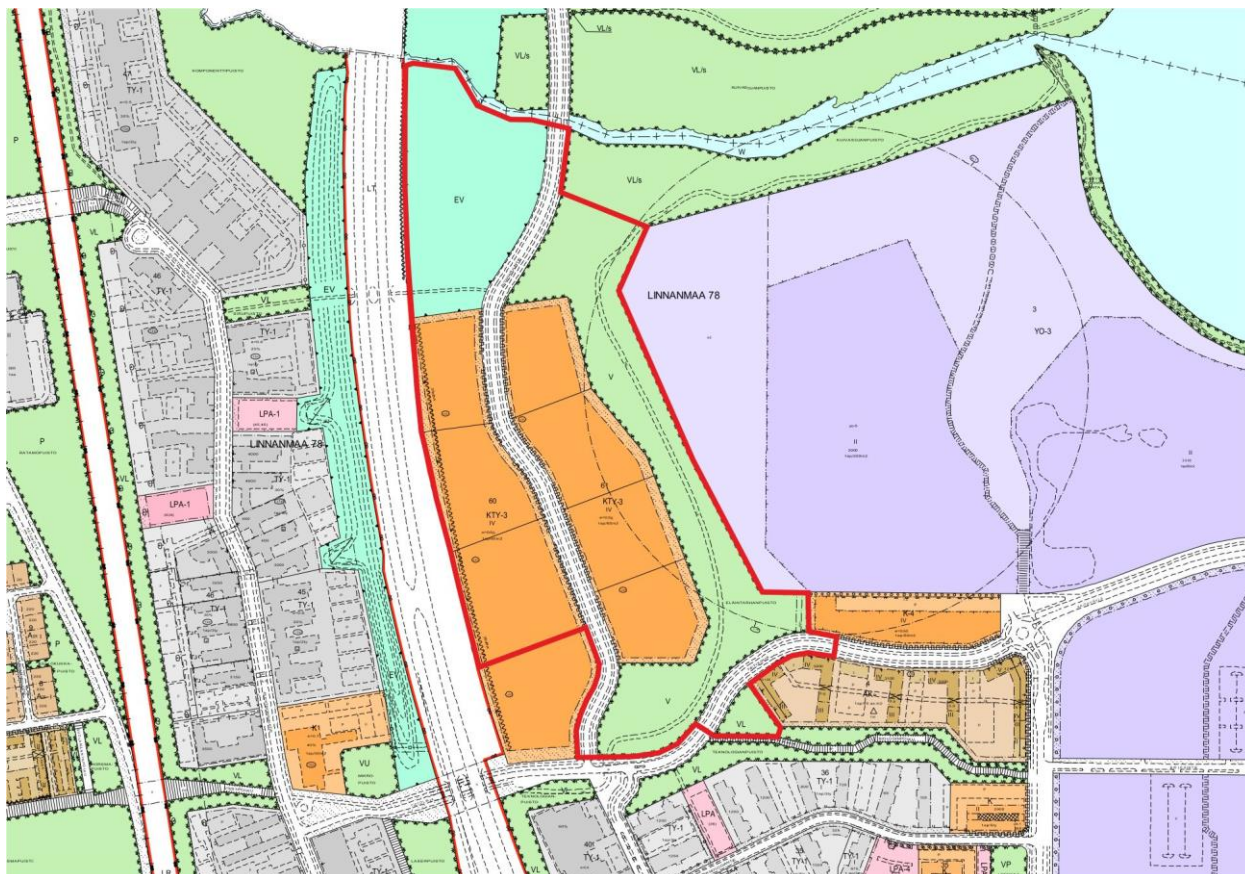
Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,60$ korttelille 60 ja korttelissa 61 tehokkuuslukuna on käytetty $e=0,55$. Molemmissa kortteleissa saa rakentaa enintään nelikerroksisia toimitilarakennuksia. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi 1 ap/ 85 kerrosneliömetriä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on teoreettisen tulvahuipun takia lattiatasoin matalin korkeusasema merkitty olevan vähintään +13.5 m. (NN)

Asemakaavassa on myös melumerkintä, joka koskee korttelia 60; Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Korttelialueiden pohjoispuolella oleva alue on merkitty suojaviheralueeksi (EV). Pohjantien ja Kuivasojan kulmaan jäävä alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu suojaviheralueeksi, koska alueella liikenteen melutaso ylittää virkistysalueilla asetetun maksimitason. Suojaviheralue rajoittuu pohjoisessa Kuivasojaan.

Suunnittelualueen eteläosassa on virkistysaluetta (V) korttelialueiden ja Tietolinja -kadun välissä. Virkistysalue ja sillä kulkeva ulkoilureitti jatkuvat suunnittelualueen sivuitse pohjoiseen.



Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/10611/2020.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/alueidenkäyttö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/liikenne
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Business Oulu
- Oulun Energia
- Oulun Vesi
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys (Kuivasjärven Seutu)
- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kolmen viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä osallistumis- ja arviointimenettelyiden riittävydestä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään suunnitelmien valmistuttua nähtävillä neljän viikon ajan. Nähtävilläolon aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo | puh. 0447032439

Kaavoitusarkkitehti Sisko Repola | puh. 0447030530

Kaavavalmisteliija Anita Koivikko | puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

